

**Design trifft Ruhe – Stilvoller Erstbezug am Donaukanal |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25381

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 57,10 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 3,19 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 29,70 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69 |
| Gesamtmiete | 1.690,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.393,29 € |
| Kaltmiete | 1.536,36 € |
| Betriebskosten: | 143,07 € |
| USt.: | 153,64 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann





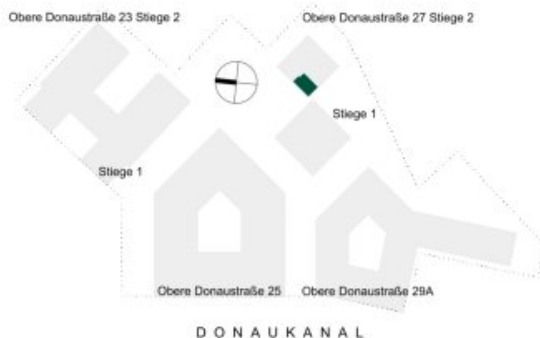




0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Maßstab in Meter



Lage im Gebäude



Wohnnutzflächen

| | |
|----------------------|-----------------------|
| 01 Vorraum | 05 WC |
| 9,03 m ² | 1,97 m ² |
| 02 Wohnküche | 06 Abstellraum |
| 22,51 m ² | 3,58 m ² |
| 03 Zimmer | |
| 15,07 m ² | |
| 04 Bad | GESAMT |
| 4,94 m ² | 57,10 m ² |

Nebenflächen

| |
|---------------------|
| Balkon |
| 8,67 m ² |
| Kellerabteil |
| 3,19 m ² |

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abgeändert werden. Ansonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.
* Abweichende Raumhöhe siehe Bau- und Ausstattungsbeschreibung. ** Frostsicheres AV DN 15 - Kemperventil

Stand: 14.05.2014

Developed by



Objektbeschreibung

Moderner Erstbezug mit Südost-Balkon in absoluter Ruhelage – LeopoldQuartier

QUICK READ

- 2 Zimmer | ca. 57,10 m² Wohnfläche
- 8,67 m² Südost-Balkon
- Erstbezug | Baujahr 2025
- Hochwertiger Eichenparkett (Fischgrät)
- Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden)
- Fußbodenheizung & sommerliche Kühlung
- Sauna im Haus
- Innenstadt fußläufig erreichbar
- Nähe Augarten
- Energieeffizient (HWB 29,7 | fGEE 0,69)
- Absolute Ruhelage mit Grünblick

OBJEKTbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoß eines modernen Wohnprojekts im LeopoldQuartier in 1020 Wien.

Auf rund 57 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit klarer Linienführung und hoher Wohnqualität. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die funktionale Raumstruktur.

Der südostseitige Balkon mit 8,67 m² erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Morgensonne sowie einen ruhigen Blick in den begrünten Innenbereich.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Wohnküche (ca. 22,51 m²)
- Schlafzimmer (ca. 15,07 m²)
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Separates WC
- Abstellraum
- Balkon (Südost)
- Kellerabteil (ca. 3,19 m²)

Gesamtwohnfläche: ca. 57,10 m²

Balkonfläche: ca. 8,67 m²

AUSSTATTUNG

- Hochwertiger Eichenparkettboden in Fischgrätverlegung
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen im Bad
- Moderne Einbauküche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Sommerliche Kühlung über das Heizsystem
- Beheizung und Kühlung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden)
- Außenliegender Sonnenschutz
- Mehrfachverglaste Fenster
- Personenaufzug

- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Wasch-/Trockenraum
- Paketempfangsbox
- Gemeinschaftsbereiche
- Sauna im Haus

Die nachhaltige Energieversorgung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden) sorgt für effizientes Heizen im Winter und angenehme Temperierung im Sommer.

LAGE

Die Obere Donaustraße vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität.

Die Wiener Innenstadt ist fußläufig erreichbar und bietet sämtliche kulturellen und kulinarischen Highlights. Gleichzeitig befinden sich der Donaukanal sowie der Augarten in unmittelbarer Nähe – ideale Orte für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet:

- U-Bahn, Bus und Bahnhof in Gehdistanz
- Supermarkt und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergarten und Universität rasch erreichbar
- Schnelle Anbindung an das Stadtzentrum

Die Wohnung liegt ruhig im Innenbereich der Anlage und verbindet zentrale Lage mit absoluter Ruhelage.

ECKDATEN KOMPAKT

Wohnfläche: ca. 57,10 m²

Balkon: ca. 8,67 m²

Keller: ca. 3,19 m²

Zimmer: 2

Etage: 1. Obergeschoß

Baujahr: 2025

Zustand: Erstbezug

Heizung & Kühlung: Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdsonden)

HWB: 29,7 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE: 0,69 (Klasse A+)

ZUSAMMENFASSUNG

Diese Wohnung ist ideal für alle, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und eine außergewöhnliche Lage miteinander verbinden möchten.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, effizienter Energieversorgung über Erdsonden, Südost-Balkon, Sauna im Haus sowie der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt und der Nähe zum Augarten macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause im 2. Bezirk.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit

Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap